SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 16 y 50 minutos)

No se dio cuenta de los asuntos entrados pero los damos por ingresados, pues ya fueron repartidos por Secretaría. En la próxima sesión podríamos analizar las respuestas enviadas por la Agencia Nacional de Vivienda.

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado da la bienvenida a la delegación de promitentes compradores del Edificio M5 –integrada por la señora Navarro y los señores Pianzola, Ibarra y Díaz– y del Edificio M18 –integrada por la doctora Bentancur y los señores Guenvelzu, Sacco y Aldaz– de la ciudad de San José, departamento de San José.

Debo decir que el año pasado recibimos a una de estas delegaciones y que estuvimos analizando la problemática que les preocupa. Tan así es que antes de comenzar la sesión conversamos con la señora Senadora Topolansky y el señor Senador Bordaberry, y nos sentimos realmente comprometidos en encontrar una solución al planteo realizado en aquella sesión, el que probablemente se repita en el día de hoy. También tuvimos oportunidad de escuchar a delegaciones de Montevideo y de diferentes lugares del país que enfrentan la misma casuística y similares problemas. Por eso, antes que nada, adelantamos que nuestra preocupación es encontrar los mecanismos técnicos, legales y financieros para resolver este problema, pues probablemente sea uno de los “debe” que tenemos que encarar en el tema de la vivienda.

SEÑORA NAVARRO.- Si nos permiten, vamos a leer parte de un memorando que, con fecha 2 de junio de 2012, dirigido al Presidente de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Senadores, Senador Chiruchi, dice que los firmantes somos promitentes compradores del Complejo M5 del Banco Hipotecario del Uruguay de la ciudad de San José y que el 14 de junio de 2011, hace más de un año, nos reunimos con esta Comisión para explicarles la injusticia que se está cometiendo con nosotros.

Expresamos que nuestro edificio es de carácter social, pues no tiene ningún servicio. No tiene cocheras, no tiene ascensor, ni siquiera tiene portero eléctrico; es muy sencillo, para gente humilde y trabajadora como los que allí vivimos. De los 24 apartamentos hay 5 que están totalmente pagados, pero los restantes 19 tenemos una situación insólita.

Con algunas variaciones, según la entrega inicial, el tiempo de financiación y si tiene o no colgamentos, en general la situación de todos los vecinos es parecida. Por ejemplo, un caso destacable es el del apartamento 301, que desde setiembre de 1983 –fecha en que fueron entregados los apartamentos– hasta hoy nunca se atrasó; pagó mes a mes, regularmente. Se estima que en estos 29 años ha pagado alrededor de US$ 90.000 y, sin embargo, mantiene con en el Banco Hipotecario del Uruguay una deuda de alrededor de US$ 40.000. Tenemos la prueba porque hoy se pidió el total de lo que se debe. Esta unidad fue tasada por inmobiliarias de la ciudad de San José en US$ 40.000, lo que quiere decir que después de pagar 29 años el vecino debe la totalidad de su vivienda.

Hoy, después de más de un año de aquella audiencia, lo único que cambió es que la injusticia es aún mayor porque, además de que pagamos más y continuamos al día, se han condonado deudas a edificios con gran morosidad, pero no a nosotros. Nos sentimos defraudados totalmente. Parecería que hay que ser mal pagador para conseguir algunos beneficios. Con nuestro esfuerzo, con nuestro dinero, estamos subsidiando a los malos pagadores para que se les perdonen sus deudas. Por favor, queremos que se pongan en nuestro lugar por un instante, a ver si no se sienten impotentes y estafados, que es lo que nosotros sentimos.

Como si todo esto fuera poco, la respuesta del Gerente de nuestra sucursal del Banco Hipotecario es que nuestro edificio no pasó al fideicomiso por olvido; así es: por olvido.

Habría mucho más para agregar, pero con el memo entregado en la primera audiencia y este –que estamos leyendo en parte– creemos que nuestra situación queda clara.

Por lo expuesto, solicitamos a los señores Senadores que encuentren una solución de justicia a esta insostenible situación que vivimos.

Gracias por atendernos.

SEÑOR PIANZOLA.- Antes de salir de la ciudad de San José, fuimos al Banco Hipotecario para solicitar la documentación perteneciente a dos de esas unidades –a los efectos de mostrarlas como ejemplo– una de dos dormitorios y otra de tres. En la nota que presentamos se cita el caso de un apartamento que fue tasado en US$ 40.000 y tiene una deuda de monto similar, aunque hace 29 años que paga la cuota correspondiente. En realidad, al día de hoy esa unidad, de tres dormitorios, debe US$ 38.500. El otro ejemplo es el de un apartamento de dos dormitorios del mismo edificio, y en ambos casos se está al día porque desde hace 29 años pagamos la cuota religiosamente.

SEÑORA BENTANCUR.- Con respecto a la situación del edificio M18, voy a señalar los puntos más importantes de la carta de presentación que hemos traído. En ella manifestamos que somos promitentes compradores por BHU de los apartamentos del edificio M18-San José y que nos presentamos ante el señor Presidente para exponer la situación en la que estamos.

Es un edificio de 8 pisos con 30 apartamentos, construido hace 20 años, momento en el cual muchos de los actuales vecinos ingresaron. Algunos vecinos dejaron el edificio, en la mayoría de los casos por no poder seguir pagando las cuotas y, en otros, porque vendieron la cuota parte a un tercero. En estos últimos años se han dado algunas situaciones particulares, como por ejemplo, que al morirse uno de los cónyuges, el otro debe abandonar el edificio e ir a vivir a una casa de salud porque con una sola jubilación no puede hacer frente al pago de la cuota.

Hace cuatro años, ante noticias de prensa de que el BHU contemplaría casos como los nuestros, comenzamos las gestiones y nos indicaron que entraríamos en el fideicomiso 6 en el año 2010. Obviamente, esto no sucedió.

Posteriormente, fuimos a hablar personalmente con la División Sucursales del Interior, donde solicitamos una entrevista con el Directorio del Banco, que no nos fue concedida. De todas maneras, accedimos al Directorio por otra vía. Nos recibió uno de los Directores, quien muy amablemente nos informó que nuestro caso no pasaba a fideicomiso porque el edificio no es categoría II y que probablemente pasaríamos al fideicomiso 11 o 12. También nos dijo que no tenía más información y que el Banco se iba a contactar con nosotros, cosa que nunca sucedió.

Entonces, solicitamos una nueva entrevista con el Directorio del Banco para ampliar la información que habíamos brindado en su oportunidad. Entre otras cosas, encontramos documentación que acredita que nuestro edificio es categoría II, y en esa instancia también presentamos la tasación realizada por un particular, pues el Banco siempre se negó a enviarnos un tasador. Asimismo, presentamos información sobre la evolución de las deudas con relación al valor de la vivienda, la evolución del IPC, de la UR y de la URA. Aclaro que toda esta documentación se adjunta a la presente.

Luego participamos en una reunión con algunos integrantes de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial, de manera informal, donde planteamos la situación existente y adjuntamos la documentación correspondiente. Ese mismo día nos reunimos con un escribano del Banco Hipotecario quien nos dijo que al ser un edificio sin problemas de morosidad pasábamos a integrar la cartera comercial de la Institución. Es decir, siempre lo mismo; pero el punto es que pagamos puntualmente las cuotas.

En una nueva entrevista con un Director del Banco Hipotecario se nos informa que se estaba estudiando una ampliación del fideicomiso 11 y 12, que saldría en el mes de junio de 2011, y que existiría la posibilidad de que nos incluyeran, cosa que tampoco sucedió porque no había morosidad. También se nos informó que nos iba a citar una contadora, representante del Directorio, para estudiar caso por caso, pero tampoco nos llamó.

Es así que el 14 de junio de 2011 tuvimos una entrevista con la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en ese entonces presidida por la señora Senadora Topolansky. La pregunta

es siempre la misma: ¿por qué unos pueden acceder a la reconsideración de adeudos y otros no, creándose desde nuestro punto de vista una situación por demás injusta frente a un mismo hecho? A modo de ejemplo podemos decir que un apartamento de tres dormitorios lleva pagados, al día de hoy, US$ 105.000, y debe US$ 80.000, cuando en realidad está tasado en US$ 50.000. A su vez, cuando firmamos el compromiso de compraventa, teníamos una seña del 7%. En el año 2000 nos cambiaron las condiciones de esa seña, y pasó a ser del 35%. Reitero: del 7% pasó a ser del 35%. Eso hizo que la deuda aumentara en el número de años.

El sentimiento general de los vecinos es que llevan pagado dos veces el valor de las viviendas y todavía tenemos saldos que superan el precio de mercado de los apartamentos.

Por todo lo expuesto, solicitamos la inclusión en la extensión del fideicomiso 11 y 12 porque consideramos que ya hemos más que pagado.

SEÑOR BORDABERRY.- Obviamente que no vamos a recurrir al recurso facilista de decir que esto es culpa del Poder Ejecutivo o del Banco Hipotecario. Creo que este es un problema que aqueja a todos los que tenemos algún tipo de poder de decisión y, por supuesto, depende mucho de la iniciativa que tenga el Poder Ejecutivo. Desde el punto de vista constitucional no podemos determinar en el Parlamento cualquier baja de pagos, etcétera, porque no tenemos esa capacidad. Lo que sí hemos hecho desde la época en que la señora Senadora Topolansky presidía esta Comisión –que ha continuado con la Presidencia del señor Senador Chiruchi– es la realización de un estudio pormenorizado de todos los casos similares a los planteados por ustedes, porque ciertamente son muchos en todo el país. A partir de ello es que estamos analizando realizar una propuesta a la que, en primer lugar, hay que ponerle un número porque, obviamente, cuando se toman estas decisiones se debe prever que de algún lugar tiene que salir el dinero y que debe contar con una inclusión presupuestal. La Secretaría nos ha entregado un profundo estudio sobre las situaciones como la de nuestros visitantes –creo que se han presentado entre doce y catorce– y, por tanto, estamos realizando el correspondiente análisis.

No quiero prometer lo que no puedo dar, pero nos vamos a ocupar del tema, a estudiarlo con las autoridades del Banco Hipotecario del Uruguay, de la Agencia Nacional de Vivienda y con el propio Ministro, con el fin de intercambiar opiniones apuntando a encontrar una solución que hoy –quiero ser bien claro en esto– no tenemos porque no contamos con la capacidad pertinente; no obstante, reitero que nos ocuparemos del tema.

Lamento que desde el 14 de junio del año pasado –momento en que nuestros visitantes se hicieron presentes para plantear esta problemática– no hayan obtenido respuesta.

No hay más que podamos decir al respecto, pero quiero recalcar que trabajaremos en el tema.

SEÑOR PRESIDENTE.- Como agregado a lo que acaba de decir el señor Senador Bordaberry, quiero manifestar que en este tiempo hemos tenido la posibilidad de conocer la realidad de otros ciudadanos que también sufren situaciones similares a la que plantean nuestros visitantes. Esto nos pinta un paisaje que nos obliga a buscar, a través del consenso necesario, la solución más rápida a esta problemática.

El señor Senador Bordaberry decía que el Poder Legislativo, por sí solo, no puede resolver este tema, y es necesaria una iniciativa del Poder Ejecutivo. En sesiones anteriores hemos hablado con Legisladores oficialistas –del Frente Amplio– sobre el asunto, analizando posibles caminos, lo que fue motivo para comenzar a elaborar una recopilación de los antecedentes, planteos y argumentos que han esgrimido las diferentes delegaciones. Vale decir que en el día de hoy mantuvimos una muy fructífera, rápida y fugaz conversación con la señora Senadora Topolansky sobre este tema.

También quiero resaltar que se han resuelto otros temas; nuestros visitantes mencionaron la primera cartera que pasó a la Agencia Nacional de Vivienda y, por mi parte, comenté a la señora Senadora Topolansky cómo se ha resuelto el tema de Fucvam, por más de US$ 200:000.000. Aquí estamos hablando de cifras que no tienen nada que ver con ese monto y ello nos obliga, por la

responsabilidad que tenemos, a buscar los caminos de consenso que viabilicen definitivamente la mejor solución para este tema lo antes posible.

Asimismo, han mencionado algunos casos particulares. Aquí se ha hablado de la situación de matrimonios que han perdido a algún integrante de su familia y que han debido irse a un hogar de ancianos y de otras personas cuya jubilación probablemente sea similar al monto que tienen obligación de aportar todos los meses al Banco Hipotecario del Uruguay.

Vamos a trabajar en este tema, que será uno de los principales que tendremos encima de la mesa en las próximas semanas –ojalá que no sean meses– apuntando a lograr el consenso necesario e imprescindible con el Poder Ejecutivo para acordar una solución a este problema que, como se decía, representa uno de los "debe" que el Estado uruguayo tiene con respecto a un porcentaje muy grande de ciudadanos.

SEÑORA TOPOLANSKY.- Quiero decir algo en el mismo sentido de los señores Senadores que me precedieron en el uso de la palabra. Estaba repasando el trabajo que nos presentó la Secretaría y advertimos algunas particularidades. Por ejemplo, hay un caso en Tacuarembó que se solucionó porque tenía que ver con un problema de la Intendencia que, a su vez, se arregló. En realidad –y digo esto con toda sinceridad– no podíamos hacer mucho al respecto para no pasar por encima de la autonomía departamental, pero como dije supimos que el problema se arregló porque hicimos un seguimiento del caso.

La idea era presentar una propuesta que incluyera varios casos para poder plantearle al Banco Hipotecario del Uruguay los puntos problemáticos detectados y buscar una salida. Claro que el Banco tampoco puede quedarse sin cartera, porque si no, lo cerramos. Como se trata de una institución que financia e hipoteca, siempre va a tener que contar con una cartera.

Lo que sucedió fue que el Banco tuvo muchísimos problemas y estuvo al borde de la inanición. Una forma de reflotarlo fue sacarle una parte de la cartera y tratarla con una mirada social y no bancaria. Desde el punto de vista bancario esto no tiene discusión; cualquier atraso supone intereses, moras y demás. En el caso de los colgamentos, estos son cuotas diferidas y la unidad reajustable es una paramétrica que se aplica; personalmente, entiendo que a veces es injusta porque varía según el precio del dólar.

En su momento hubo que limpiar esa cartera para poder reflotar el Banco; esa fue la razón. Y ¿cuál fue el criterio que se aplicó para ello? Tomar los casos que, según la categorización del Banco, se consideraban dentro de la cartera social. Eso puede tener muchos errores, pero se hacía así. Se hicieron todos esos fideicomisos.

Nosotros somos conscientes de que quedaron problemas. La Presidenta del Banco nos comentó que ello se iba a revisar y a hacer un segundo peinado de la cartera. Ahora bien, hay algunas carteras que van a quedar en el Banco, pero otras no. Planteo esto porque me parece que es bueno que lo sepan. Con esto no quiero decir que ustedes vayan a quedar en el Banco, sino que al Banco no podemos sacarle todas las viviendas, porque se quedaría sin cartera.

En lo personal, este es el tercer período que soy miembro de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial, y siempre hemos peleado por la retasación; creo que ahí está la clave. Digo esto porque, en primer lugar, el valor de una vivienda no es fijo; hay que tener en cuenta que el barrio evoluciona y la vivienda envejece, lo que significa que el valor también es variable. Por eso la retasación es lo que nos permite dar la salida.

Reitero, siempre hemos peleado por la retasación. Algunas veces lo hemos logrado, pero otras no. Por supuesto, como decía el señor Senador Bordaberry, esto tiene un costo. Nosotros podemos hacer una sugerencia, pero no tenemos iniciativa. Tenemos que discutir con el Banco para que nos dé una salida. Y es por esa razón que juntamos todos los casos. Antes presentábamos los temas individualmente, pero no nos daban respuesta. A veces nosotros también rebotamos en los organismos; esa es la verdad.

Lo que vamos a hacer es plantear todas las situaciones, presentar una propuesta y discutirla. Esa era la idea que planteaba el señor Presidente de la Comisión, que nos parece acertada y tal vez logre una salida.

No puedo decir más al respecto porque creo que en esta recopilación de casos más de mitad piden el traslado a la Agencia Nacional de Vivienda. Pero ese traslado no se hace a pedido, sino a partir de otro criterio. Si fuera a pedido, todos se irían a la Agencia porque allí sí hay retasación.

Esos son los criterios que quería señalar.

Por otro lado, se han trasladado edificios sin terminar a la Agencia Nacional de Vivienda. El Banco tenía esos esqueletos que representaban pérdida para él y también para el país. Esos lugares se llenaban de intrusos y era una situación bastante complicada.

Actualmente, el Banco tiene las cuentas bastante equilibradas, pero hay que analizar si es posible hacer un repeinado y dejarlo con una cartera estable. Veremos qué podemos conseguir.

SEÑORA BENTANCUR.- Entiendo que el Banco no puede quedarse sin cartera de clientes, pero quisiera saber qué pasa con quienes hemos venido pagando desde hace veinte o veintinueve años y hemos abonado más del doble de lo que vale la vivienda.

SEÑORA TOPOLANSKY.- Esa es la misma pregunta que hacemos nosotros.

La vivienda tiene un valor y a eso hay que sumarle el costo de la financiación. Si se compra una vivienda al contado, tiene un precio, y si la compro a plazo –como cualquier otro objeto– tiene otro mayor. El problema en este caso es que esa financiación se pasa de la raya. El sentido común dice que el precio no podría duplicarse.

SEÑORA BENTANCUR.- Además nos cambiaron las reglas de juego, porque integramos una seña del 7% y, después de estar adentro, aumentó al 35%.

SEÑORA TOPOLANSKY.- En este momento no tengo respuestas a eso.

SEÑORA BENTANCUR.- Nosotros tampoco, y por eso estamos acá.

SEÑOR PIANZOLA.- La señora Senadora decía que separaron los complejos de carácter social de los de carácter comercial. El nuestro, el M 5, es un edificio muy humilde y está considerado de carácter social por el Banco. Esto es así porque paga el 3,5% de interés –tengo entendido que los que pagan menos del 5% lo son– y, además, porque no tiene ningún servicio, ni siquiera portero eléctrico. Yo vivo en un tercer piso y cuando la puerta de abajo está cerrada tengo que bajar a abrirle al que llegue.

Para nosotros la máxima autoridad en San José es el Gerente del Banco y, realmente, es muy fuerte que nos diga que por un olvido no integramos la lista de los casos que debían pasar a fideicomiso, cuando vamos todos los meses al Banco a pagar.

Entonces, queremos solicitar que hagan un estudio específico para el caso del M 5 y que, si realmente se olvidaron de incluirnos, lo hagan para no tener que esperar semanas o meses hasta que se apruebe la supuesta ley, porque nuestra situación es insostenible. Tenemos gente como Adriana Navarro, que crió a sus hijos viuda, o a Orlando Ibarra, que en la otra oportunidad no pudo venir, que también es viudo y ha criado a sus hijos con mil sacrificios. Reitero que es increíble que vayamos todos los meses a pagar y que la máxima autoridad nos diga que se olvidaron de nosotros.

Les dejamos un memorándum en el que repetimos la palabra “olvido”, y la escribimos con mayúscula para que ustedes la puedan retener. Pedimos un tratamiento especial a nuestro caso porque creo que lo merecemos.

SEÑOR PRESIDENTE.- En lo personal, reitero que esta temática es uno de los debes que tenemos, y entiendo que en un porcentaje mayoritario se está cometiendo una injusticia con muchos pobladores del país. El Programa M 5 –también conozco el M 18 y el M 19– es uno de los primeros proyectos que llevó adelante el Banco en un barrio periférico de la ciudad de San José. Se trata de viviendas o apartamentos más que de interés social.

Lo que ocurrió aquí es que se resolvió el tema de los malos pagadores, mientras que ahora los planteos son realizados por los buenos pagadores; creo que ahí se cometió una gran injusticia. Por lo tanto, tenemos la responsabilidad política de encarar una solución. En ese sentido, entiendo que el país, el Banco y el Estado uruguayo se encuentran en una situación inmejorable como para que encaremos una solución definitiva a este problema. Además, no solo se ha recibido la queja de los vecinos de San José, sino que cada pocos días estamos recibiendo planteos similares a los realizados hoy aquí. Como dije, tenemos la responsabilidad de resolver esta situación que padecen buenos pagadores con viviendas de interés social.

Quiero agregar que hay vecinos que han pagado US$ 80.000 o US$ 90.000 por una vivienda que -me consta, porque fue tasada por una inmobiliaria que conozco; luego voy a comentar a los Senadores quién lo hizo– anda en los US$ 40.000, y se encuentran con que hoy están debiendo esa misma cantidad después de pagar durante 29 años. Creo que esto no escapa a un razonamiento lógico de que debemos encontrar una solución definitiva.

Estoy convencido de que toda la Comisión se pondrá a trabajar en este tema y ojalá que se resuelva a través de un proyecto de ley que rápidamente pueda otorgar los beneficios que están reclamando quienes nos visitan y otros.

SEÑOR PIANZOLA.- Muchas gracias por recibirnos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Estamos a las órdenes.

No habiendo más asuntos a considerar, se levanta la sesión.

(Es la hora 17 y 22 minutos)